

Vícios construtivos: responsabilidade compartilhada e soluções conscientes

30/07/2025

Em linhas gerais, vícios construtivos são defeitos na construção de um imóvel que podem comprometer o desempenho de sua funcionalidade, gerar desconforto ou, em casos mais graves, afetar a solidez e segurança. Eles podem surgir logo após a entrega ou com o passar do tempo, sendo importante diferenciar os vícios que são considerados como aparentes, perceptíveis de imediato, dos ocultos, que se manifestam com o uso ou com o tempo.

Ao adquirir um imóvel novo, muitos consumidores se deparam com problemas que podem, de fato, configurar vícios construtivos. Infiltrações, trincas, falhas em instalações elétricas ou hidráulicas são exemplos de situações que exigem atenção imediata e, quando caracterizados como defeitos de construção, devem ser reparados pela construtora, dentro dos prazos legais de garantia.

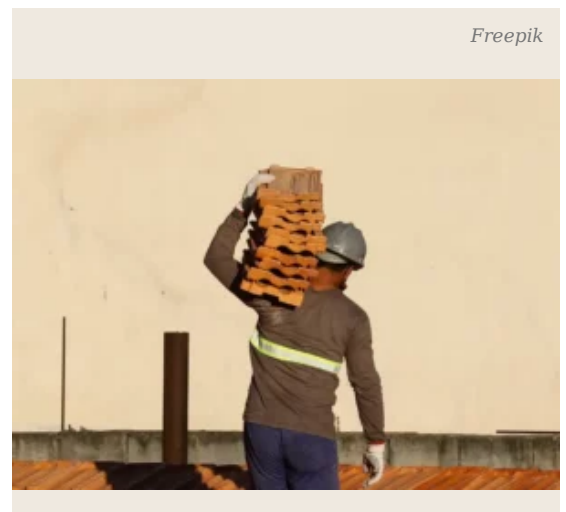
Contudo, é essencial compreender que nem todo problema identificado em um imóvel novo representa, necessariamente, um vício construtivo. Muitas ocorrências decorrem do uso inadequado de equipamentos, da realização de reformas sem orientação técnica ou da falta de manutenção preventiva.

Do ponto de vista técnico, vícios construtivos são quaisquer anomalias ou defeitos que se originam durante o processo de construção e que não são atribuíveis ao uso ou à manutenção posterior do imóvel por parte do adquirente [1]. Eles podem afetar componentes estruturais (como fundações e lajes) ou não estruturais (como revestimentos, impermeabilização ou sistemas elétricos).

Exemplos comuns incluem:

- Infiltrações causadas por falhas na impermeabilização;
- Trincas ou rachaduras em paredes por recalque da fundação;
- Instalações elétricas executadas em desacordo com normas técnicas;
- Descolamento de pisos ou azulejos por má aplicação ou uso de argamassa inadequada.

Ou seja, nem todo problema em um imóvel pode ser classificado como um “vício de construção”. A falta de manutenção periódica do sistema hidráulico, por exemplo, pode comprometer a eficiência deste, tornando-o inadequado ao uso que se destina, não podendo ser considerado um problema de responsabilidade da construtora. Assim, a durabilidade e a



Freepik

funcionalidade do imóvel dependem não apenas da qualidade da construção, mas também dos cuidados que o proprietário dedica à sua conservação.

Garantia da construção

No que tange à garantia, o Código Civil (artigo 618) prevê que o construtor responde por vícios que comprometam a solidez e segurança da obra pelo prazo de cinco anos, contados a partir da entrega da obra. Já o Código de Defesa do Consumidor, no artigo 26, prevê prazos menores para defeitos aparentes e de fácil constatação: 90 dias, no caso de bens duráveis como imóveis.

Assim, nem todo defeito terá cobertura dentro do prazo de cinco anos. A extensão da garantia dependerá do tipo de vício e do que ficou estipulado em contrato, bem como das normas da ABNT, como a NBR 15.575, que orienta sobre desempenho das edificações.

Vale dizer, a garantia legal se aplica exclusivamente aos problemas que têm origem na fase de construção do imóvel — ou seja, falhas que ocorreram no projeto, nos materiais ou na execução da obra. Por outro lado, essa garantia não cobre situações que surgem em razão do uso inadequado ou da falta de manutenção ao longo do tempo por parte do adquirente.

Portanto, é essencial seguir as orientações do manual do proprietário, realizar manutenções periódicas e utilizar corretamente os equipamentos e sistemas do imóvel, atencões essas que ajudam a preservar a garantia e evitam que o consumidor assuma, desnecessariamente, custos que poderiam ter sido prevenidos.

Judiciário e demandas em massa

Nos últimos anos, o Judiciário brasileiro tem enfrentado muitas ações relacionadas a vícios construtivos, muitas delas movidas de forma padronizada e com pouca fundamentação técnica. Infelizmente, a chamada “advocacia predatória” tem incentivado consumidores a ajuizar ações sem sequer contatar previamente a construtora ou sem apresentar laudos que comprovem os alegados vícios.

Tais ações são muitas vezes motivadas por “promessas” de recebimento de indenizações por danos morais, o que incentiva, e muito, o ajuizamento desse tipo de ação, para se exigir da construtora a reparação de um vício construtivo, que muitas das vezes não sabe que existe.

Importante conscientizar que o judiciário somente aplicará o dano moral em ações de vícios construtivos quando, no caso em análise, houver a comprovação de ofensa a direitos da personalidade, como dignidade, saúde, segurança. Ou seja, o mero aborrecimento ou transtorno cotidiano não justificará esse tipo de indenização.

A jurisprudência do STJ esclarece que:

“o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de simples inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou

violação da dignidade humana.” [2]

Diante disso, é importante que o consumidor esteja ciente de que o simples fato de existir um defeito no imóvel não garante, por si só, o direito à indenização por danos morais. Somente haverá esse tipo de reparação quando restar comprovada uma efetiva violação a direitos da personalidade. A conscientização e o diálogo direto com a construtora podem evitar o ajuizamento de ações desnecessárias e contribuir para um ambiente jurídico mais equilibrado e responsável.

Responsabilidade é de todos

A responsabilidade por entregar um produto de qualidade é da construtora, mas a conservação e a manutenção do imóvel, após a entrega, são deveres do proprietário. Por isso, é fundamental que todos compreendam a importância de manter a manutenção preventiva em dia e evitar alterações que prejudiquem a estrutura do imóvel.

Também é importante conscientizar que nem todos os problemas justificam uma ação judicial. Muitas vezes, o caminho administrativo é mais eficaz, mais rápido, evita desgastes e contribui para um judiciário mais justo e eficiente.

Importante compreender que a relação entre consumidor e incorporadora é, por essência, baseada na confiança e na expectativa de que um imóvel adquirido será entregue com qualidade, segurança e durabilidade. No entanto, é fundamental compreender que essa relação traz responsabilidades para ambos os lados, pois enquanto a incorporadora deve entregar um imóvel dentro dos padrões legais e técnicos, cabe ao consumidor zelar pela conservação do bem e agir de forma consciente diante de eventuais problemas construtivos.

[1] ABNT NBR 13752 (Perícias de Engenharia na Construção Civil, item 3.75)

[2] AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.596.846 – GO (2019/0299039-0).
RELATORA: MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI. Data do Julgamento: 15 de junho de 2020.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jul-30/vicios-construtivos-responsabilidade-compartilhada-e-solucoes-conscientes/>